



**COMUNE
DI LUGO**

PROVINCIA DI RAVENNA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 88 DEL 19/07/2017

OGGETTO: RIDEFINIZIONE E COMPLETAMENTO DI PARTE DEGLI IMPEGNI PREVISTI DALLA CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO URBANISTICO DI TRASFORMAZIONE URBANA E AMBIENTALE (TUA) INSERITO ALL'INTERNO DEL PROGETTO D'AREA N. 2 PER L'ATTUAZIONE DI UN'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE SITA A LUGO, VIA PIRATELLO, VIA QUARANTOLA, VIA DEL PERO - ADOZIONE - PROPRIETA': SOC. BIZANTINA S.R.L.

Il giorno 19/07/2017 alle ore 15:15 nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale, previa partecipazione ai Sigg.ri:

RANALLI DAVIDE	Sindaco
COSTANTINI GIOVANNI	Assessore (Vice Sindaco)
CASAMENTO FABRIZIO	Assessore
LOLLI FABRIZIO	Assessore
GALLEGATI ANNA GIULIA	Assessore
MONTALTI PASQUALE	Assessore
ANCARANI VALENTINA	Assessore
POLETTI LUCIA	Assessore

Risultano assenti, al momento dell'adozione della presente deliberazione:
LOLLI FABRIZIO, COSTANTINI GIOVANNI, GALLEGATI ANNA GIULIA

Essendovi il numero legale per la validità dell'adunanza ne assume la presidenza il Sindaco DAVIDE RANALLI che dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Generale Dott. MARCO MORDENTI.

Il verbale e i suoi allegati sono sottoscritti dal Segretario al fine di attestare la loro corrispondenza con i documenti approvati.

LA GIUNTA COMUNALE

adotta la seguente deliberazione:

Premesso che:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale di Lugo n. 2 del 16/01/2003 è stato approvato il Progetto d'Area n. 2 "Parco Territoriale - via Piratello, via Quarantola, via del Pero" quale progetto coordinatore di un'area meglio individuata al C.T. del Comune di Lugo al F. 97 mapp. 63-66-72-75-80-90-111-112-113-114-378-438-439-594-596-598-600 (ora mappali 63-66-72-75-80-111-112-113-114-378-438-439-594-596-598-600-727-728-730-732-734-735-736-737-738-739-741-742-743-811-812-815-816-817-818-819-820-821-822-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-907-908-914) della superficie complessiva di mq. 247.114;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale di Lugo n. 85 del 25/09/2003 è stato approvato l'intervento di Trasformazione Urbana e Ambientale (TUA), inserito all'interno del suddetto Progetto d'Area n. 2, per l'attuazione di un'area a destinazione residenziale e commerciale sita a Lugo, via Piratello, via Quarantola, via del Pero;

- che con atto del Notaio Vincenzo Palmieri Rep. 303188/20742 del 24/10/2003 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica con la quale si stabilivano tutti gli oneri ed obblighi; in particolare tale convenzione prevedeva, oltre alle opere di urbanizzazione primaria relative al TUA, interventi sulle aree limitrofe comprese all'interno del perimetro del Progetto d'Area, nello specifico l'art. 5 disciplinava:

- l'esecuzione delle opere di consolidamento degli argini e delle scarpate delle buche dell'ex fornace (già cava dismessa) prevedendo per una parte il mantenimento come zona d'acqua,
- il riempimento di una parte delle buche con la realizzazione di un piazzale e di un'area verde,
- l'esecuzione di recinzioni e piantumazioni,
- gli interventi sulla viabilità esistente in fregio al comparto,
- la demolizione dei fabbricati esistenti;

esplicitando espressamente che le parti si impegnavano a ridefinire le condizioni e gli impegni di tale articolo qualora il contratto per il riempimento delle buche fosse stato rescisso per motivate ragioni o qualora fossero subentrati pareri di ARPA ostativi all'autorizzazione per il riempimento;

- che a garanzia della perfetta esecuzione delle opere descritte in convenzione sono state costituite a favore del Comune di Lugo idonee garanzie con polizze fideiussorie rilasciate in data 15/10/2003 da Unipol Assicurazioni S.p.A. - Agenzia di Rimini così suddivise:

- €. 1.670.323,87 (euro unmilionesecentosestantamilatrecentoventitre/87) con polizza n. 9637432663,
- €. 126.576,91 (euro centoventiseimilacinquecentosettantasei/91) con polizza n. 9637435763,
- €. 148.402,03 (euro centoquarantottomilaquattrocentodue/03) con polizza n. 9637435764,
- €. 280.000,00 (euro duecentottantamila/00) con polizza n. 9637432664 (relativa ad un versamento già effettuato e quindi già svincolata);

- che con deliberazione di Consiglio Comunale di Lugo n. 87 del 27/07/2006 è stata approvata una modifica ed integrazione della convenzione urbanistica suddetta (vedi atto Notaio Vincenzo Palmieri Rep. 342874/26837 del 04/10/2006) che ha riguardato la modifica degli obblighi di

convenzione relativamente al rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale di Lugo n. 42 del 08/04/2009 è stata approvata una successiva modifica ed integrazione della convenzione urbanistica (vedi atto Notaio Vincenzo Palmieri Rep. 353685/31927 del 30/04/2009) che ha riguardato principalmente i seguenti aspetti:

- modifica della tempistica di consegna delle opere di urbanizzazione e delle aree esterne al perimetro del TUA (zona delle buche),
- ampliamento delle zone da assoggettare a servitù di uso pubblico,
- modifica delle modalità di sistemazione degli argini della zona d'acqua e dei percorsi pedonali circostanti,
- sistemazione dell'area limitrofa allo Scolo Arginello,
- traslazione di alcune volumetrie tra i lotti dell'intervento urbanistico;

- che il lottizzante ha ultimato le opere di urbanizzazione previste all'interno del perimetro del TUA ed altre opere all'esterno, ma non tutte le opere stabilite dagli obblighi di convenzione (in particolare è stata completata solo una porzione del riempimento di una parte delle buche e nello specifico è stata realizzata circa la metà dell'area a piazzale), con comunicazione in data 21/12/2009 (prot. 284 del 07/01/2010) con relativa richiesta di collaudo prot. 107 del 04/01/2010 e successive integrazioni;

- che con provvedimento n. 3526 del 18/10/2011 il Settore Ambiente e Territorio della Provincia di Ravenna ha disposto l'annullamento in via di autotutela dell'autorizzazione rilasciata relativa all'attività di recupero di rifiuti speciali non pericolosi destinati al ripristino ambientale (R10) per il riempimento di una parte delle buche (già cava dismessa);

- che con deliberazione di Giunta Comunale di Lugo n. 36 del 13/03/2013 è stato approvato il verbale di collaudo della parte di opere di urbanizzazione realizzate, l'acquisizione di parte delle aree pubbliche, la costituzione di servitù ed in particolare è stato rinviato ad un successivo collaudo la verifica delle opere mancanti e la relativa acquisizione delle aree accertando che si è reso *“necessario valutare la campagna di monitoraggio consistente in analisi chimiche sui carotaggi e analisi sui prelievi dai pozzi piezometrici al fine di verificare, nell'ambito delle operazioni di collaudo, il corretto riempimento dell'area di ex cava e il corretto utilizzo di materiali di riempimento corrispondenti alle prescrizioni iniziali impartite in sede di convenzione”*;

- che con atto del Notaio Vincenzo Palmieri Rep. 365195/38270 del 10/04/2013, in esecuzione a quanto previsto dalla deliberazione di G.C. n. 36 del 13/03/2013, sono state acquisite come aree pubbliche parte delle aree dovute ad assolvimento degli standard urbanistici e sono state costituite alcune servitù;

- che con determinazione dirigenziale n. 1203 del 27/04/2016 di ARPAE SAC di Ravenna è stato approvato il documento “Analisi di Rischio sito specifica”, si è dichiarato concluso positivamente il procedimento prendendo atto che il sito in oggetto è definibile “non contaminato” e si è richiesta la presentazione di un Piano di monitoraggio;

- che con determinazione dirigenziale n. 2433 del 19/07/2016 di ARPAE SAC di Ravenna è stato approvato il documento “Piano di Monitoraggio” con le relative prescrizioni;

Considerato:

- che, in conseguenza di quanto sopra riportato in sintesi, per la proprietà (già lottizzante, sottoscrittore degli impegni di convenzione) risulta difficilmente attuabile quanto stabilito dalla convenzione urbanistica in merito al completamento del riempimento di una parte delle buche per cui si è reso necessario ridefinire le modalità per l'assolvimento di una parte degli obblighi pattuiti in convenzione;
- che a seguito di incontri intercorsi fra la proprietà, l'Amministrazione Comunale ed il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale si è ravvisata l'opportunità di realizzare una sistemazione dell'area delle buche non completamente riempita in modo da poterla utilizzare, in caso di necessità, con funzione di maggior volume di invaso per laminazione dello Scolo Consorziale Arginello in caso di eventi atmosferici straordinari;

Visto:

- che in data 14/02/2017, prot. 9113 del 15/02/2017, e successive integrazioni la società BIZANTINA s.r.l. ha presentato una proposta progettuale per la ridefinizione ed il completamento dei lavori relativi alla sistemazione di una parte delle buche dell'ex fornace inerente il progetto urbanistico sito a Lugo, via Piratello, via Quarantola, via del Pero, già regolamentato dalla convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Vincenzo Palmieri Rep. 303188/20742 del 24/10/2003 e successive modifiche ed integrazioni;
- che il progetto e il relativo atto nello specifico hanno per oggetto le aree identificate al C.T. al F. 97 mapp. 63-66-72-75-80-111-112-113-114-378-438-439-594-596-598-600-730 della superficie complessiva di mq. 185.250,00 di proprietà del società BIZANTINA s.r.l. e che tali aree, ad avvenuta realizzazione delle opere ed adempimento degli obblighi stabiliti nell'atto, verranno cedute al Comune di Lugo a completo assolvimento degli standard urbanistici fissati dalla convenzione stipulata con atto del Notaio Vincenzo Palmieri Rep. 303188/20742 del 24/10/2003 e successive modifiche ed integrazioni;
- che la proposta progettuale consta principalmente delle seguenti opere:
 - la sistemazione/modellazione del terreno in modo da creare un volume di invaso per la laminazione dello Scolo Consorziale Arginello in caso di eventi atmosferici straordinari e tutte le opere necessarie per il corretto esercizio;
 - la realizzazione di percorsi di camminamento in prosecuzione di quelli già realizzati (che dovranno essere mantenuti) con l'implementazione e la manutenzione dei necessari steccati/staccionate di protezione;
 - controllo delle recinzioni perimetrali realizzate con sostituzione in particolare di quella esistente sul confine est;
- che sul progetto sono stati espressi i pareri di seguito indicati:
 - in sede di Conferenza di servizi nelle riunioni del 13/03/2017 e del 13/04/2017;
 - ARPAE prot. PGRA/3289/2017 del 07/03/2017 e prot. PGRA/4602/2017 del 04/04/2017;
 - AUSL prot. 0094616/P del 05/05/2017;

- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini prot. 3853 del 30/03/2017;
- Ufficio Associato Area Infrastrutture per il Territorio prot. 5223 del 27/04/2017;
- Servizio Ambiente del 12/04/2017;
- Autorizzazione Paesaggistica prot. 24350 del 27/04/2017 e il relativo parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini prot. 4457 del 13/04/2017;

Visti gli elaborati tecnici allegati;

Vista la L.R. 20/2000 e s.m.i.;

Viste le semplificazioni procedurali relative all'approvazione dei piani urbanistici attuativi introdotte dall'art. 5 del Decreto Legge 1 maggio 2011 n. 70 intitolato "Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia", noto come "Decreto sviluppo" e convertito in legge dalla L. n. 106 del 12 luglio 2011, che in particolare prevede che *"i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale"*;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile dell'Ufficio Piani Urbanistici Attuativi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna previsto dall'art. 49 T.U.E.L. e dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, non avendo la presente delibera riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria né sul patrimonio dell'Ente;

Ad unanimità di voti;

D E L I B E R A

- di adottare il progetto e relativo atto per la ridefinizione ed il completamento di parte degli impegni previsti dalla convenzione relativa all'intervento urbanistico di Trasformazione Urbana e Ambientale (TUA) inserito all'interno del Progetto d'Area n. 2 per l'attuazione di un'area a destinazione residenziale e commerciale sita a Lugo, via Piratello, via Quarantola, via del Pero, nello specifico insistenti sulle aree identificate al C.T. al F. 97 mapp. 63-66-72-75-80-111-112-113-114-378-438-439-594-596-598-600-730 della superficie complessiva di mq. 185.250,00 di proprietà della Soc. Bizantina s.r.l., costituita dai seguenti elaborati:

- schema atto per la ridefinizione ed il completamento di parte degli impegni previsti dalla convenzione urbanistica
- Tavv. 01-02-03-04-05
- Relazione Tecnica
- Computo metrico estimativo

che del presente atto formano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto di legge;

- di individuare il Responsabile dell'Ufficio Piani Urbanistici Attuativi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, o chi lo sostituisce per legge o per delega, a provvedere ai successivi adempimenti di pubblicazione conformemente alle norme vigenti in materia;

- di precisare che nella successiva deliberazione di approvazione verrà stimata la quantificazione degli oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, mentre l'esatta quantificazione verrà definita all'acquisizione e presa in carico delle aree pubbliche da adottarsi a seguito del collaudo definitivo;

La Giunta, inoltre, vista l'urgenza, sempre ad unanimità di voti;

DELIBERA

- di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV comma - del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000.

Il Presidente

DAVIDE RANALLI

Il Segretario Generale

MARCO MORDENTI